

शासकीय जमीन विविध प्रयोजनासाठी कब्जेहक्काने
अथवा भाडेपट्ट्याने देताना तसेच शासकीय
जमिनीच्या मुल्यांकनाचा अंतर्भाव असलेल्या सर्व
प्रकरणात मुल्यांकनाची सुधारित कार्यपद्धती लागू
करणेबाबत- शिघ्रसिद्धान्तक लागू करणे.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : जमीन १०/२००२/प्र.क्र.३८७/ज-१

मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२

दिनांक : २९ मे, २००६

प्रस्तावना :-

जमिनीचे मुल्यांकन करणे आवश्यक असलेली प्रकरणे सर्व साधारणपणे
खालील प्रकारात मोडतात.

अ) शासकीय जमिनीचे विविध प्रयोजनासाठी कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने
होणारे वितरण.

ब) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण.

क) ज्या प्रकरणात हस्तांतरणासाठी अथवा बापरात बदल करण्यासाठी अनर्जित
उत्पत्तील शासनाचा हिस्सा अथवा अधिमूल्य वसूल करणे आवश्यक असलेली प्रकरणे.

ड) शर्तभंग नियमानुकूल करून देण्याबाबतची प्रकरणे

इ) अतिक्रमणे नियमानुकूल करून देण्याबाबतची प्रकरणे.

ई) भोगवटादार वर्ग-२ या सत्ता प्रकाराने धारण केलेल्या जमिनीच्या विक्रीस
अथवा बापरात बदल करण्याची परवानगी देण्याबाबतची प्रकरणे.

वरील प्रकरणांची यादी केवळ उदाहरणादाखल देण्यात आली असून यात
मुल्यांकनाचा अंतर्भाव असलेल्या अन्य काही प्रकरणांचाही समावेश होऊ शकेल.

२. अशा प्रकरणात जमिनीची किंमत नगररचना व मूल्य निर्धारण विभागाकडून
निश्चित करण्याची पद्धत अस्तित्वात होती. नगररचना व मूल्य निर्धारण विभागाच्या जमिनीची
किंमत निश्चित करण्याच्या कार्यप्रणालीमुळे सदर जमिनीच्या आजूबाजूचे खरेदी विक्री व्यवहार
गोंळा करणे, ते नकाशावर दर्शविणे, मुल्यांकनातील तत्त्वानुसार त्याचे विश्लेषण करणे,
उपयुक्त खरेदी खताची पहाणी संबंधित उपनिबंधकाकडे जाऊन करणे, इत्यादी मुद्दे समाविष्ट
असतात. या कार्यपद्धतीनुसार जमिनीचे मुल्यांकन निश्चित करण्यास अबाजवी कालावधी
लागत होता. परिणामी शासनास मिळणाऱ्या महसूलास विलंब लागत होता. तसेच लाभार्थी
व्यक्ती / संस्था यांनाही विनाकाण व्याजाचा भुर्दंड बसत होता. तसेच तात्पुरत्या मुल्यांकनापेक्षा
अंतिम मुल्यांकन जास्त असल्यास लाभार्थी व्यक्तींची कुचंबणा होण्याची आणि लाभार्थीकडून

अंतिम मुल्यांकनानुसार स्वकम भरण्यास असमर्थता दर्शविली जाण्याची शक्यता नाकारता येत नव्हती. त्याचप्रमाणे पुनर्मुल्यांकन करण्याची अथवा सवलत मागितली जाण्याची शक्यतादेखील नाकारता येत नव्हती. दुसरेकडे जमिनीच्या मुल्यांकन पध्दतीमध्ये पारदर्शकता आणून सर्वसामान्यास विश्वास देणे आवश्यक होते व मुल्यांकन निश्चितीकरणास लागणारा वेळ घातकून शासनास वेळेवर महसूल मिळणेही आवश्यक होते. त्यामुळे मुल्यांकनाची परिगणना करण्यासाठी मुल्यांकनाची सुधारीत पध्दत अवलंबणे आवश्यक होते. उपरोक्त सर्व बाबींचा साकल्याने विचार करून नगररचना व मूल्यनिर्धारण विभागाकडून शासकीय जमिनीची किंमत निश्चित करून घेण्याच्या प्रचलित पध्दतीऐवजी जमिनीच्या खरेदी विक्री व्यवहारावर मुद्रांकशुल्क व नोंदणी फी आकारण्यासाठी विभागाने तयार केलेले शिघ्र सिद्धगणक (Ready Reckoner) वापरून जमिनीचे मुल्यांकन ठरविण्याचा निर्णय शासनाने घेतला आहे. त्यास अनुवृत्तून शासन खालीलप्रमाणे आदेश देत आहे :-

शासन निर्णय :-

अ) शासकीय जमिनीचे वाटप करणेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने करताना तसेच शासकीय जमिनीचे मुल्यांकन करण्याच्या सर्वच बाबतीत (उदा. शर्तभंगाची प्रकरणे, अतिक्रमण नियमानुकूल करणे, जमिनीचे हस्तांतरण करताना अनर्जित स्वकम वसूल करणे, भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण, इत्यादी) सध्या प्रचलित असलेल्या धोरणामध्ये फेरबदल करून संचालक, नगररचना व मूल्यनिर्धारण विभाग यांचेकडून संबंधित जमिनीचे मुल्यांकन करून घेण्याऐवजी ज्या विवशी जमीन वाटपाचे अथवा मुल्यांकनाचा अंतर्भाव असणारे इतर आदेश पारित करावयाचे आहेत, त्या विवशी लागू असलेल्या शिघ्र सिद्ध गणकानुसार जमिनीचे मुल्यांकन ठरवून, त्या किंमतीवर आधारित स्वकम आकारून संबंधित आदेश पारित करण्यात यावेत. शिघ्रसिद्धगणकाद्वारे ठरविण्यात आलेले जमिनीचे मुल्यांकन हेच अंतिम मुल्यांकन असल्याने यापुढे तात्पुरते व अंतिम असा मुल्यांकनात भेदाभेद राहणार नाही.

ब) ज्या ज्या प्रकरणात जमीन मुल्यांकन झालेले नाही अथवा तात्पुरते मुल्यांकन करण्यात आलेले आहे, व अंतिम मुल्यांकनाबाबतचे आदेश अद्याप पारित झालेले नाहीत, त्या सर्व प्रकरणात हे आदेश लागू करण्यात यावेत व जमिनीचे मुल्यांकन करण्यात यावे.

क) शासन स्तरावर, विभागीय आयुक्त कार्यालय, जिल्हाधिकारी व त्यांच्या दुय्यम कार्यालयात तसेच संचालक, नगर रचना व मूल्यनिर्धारण यांच्या कार्यालयात व राज्यातील त्यांच्या दुय्यम कार्यालयात प्रलंबित असलेल्या, शासकीय जमिनीच्या मुल्यांकनाच्या सर्व प्रकरणात हे आदेश लागू होतील.

ड) वरील "अ" मधील प्रकळानुसार महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विलेवाट करणे) नियम, १९७१ मध्ये आवश्यक त्या सुधारणा यथावकाश करण्यात येत आहेत.

हे आदेश वित्त विभागाच्या सहमतीने त्यांचा अनौपचारिक संदर्भ क्रमांक १०५५/व्यय-१, दिनांक १६.१.२००५ ला अनुलक्षून निर्गमित करण्यात येत आहेत.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या वेबसाईटवर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याच्या संगणक संकेतांक 20060529185646001 असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,



(अरविंद चौधरी)

सह सचिव,

महसूल व वन विभाग

प्रत : सर्व विभागीय आयुक्त

सर्व जिल्हाधिकारी

सर्व उपविभागीय अधिकारी

सर्व तहसिलदार

सर्व मंत्रालयीन विभाग

सर्व अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

वित्त विभाग, व्यय-१, मंत्रालय, मुंबई

महालेखापाल, महाराष्ट्र राज्य १/२, मुंबई/ नागपूर, (लेखा परीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता)

वेब को-ऑर्डिनेटर, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

कार्यासन ज-१, महसूल व वन विभाग (निवडनस्ती).